

Toelichting wijzigingsplan

Cranenbrugsestraat 47a

Groesbeek

Colofon

Rapport: Cranenburgsestraat 47a te Groesbeek

Rapportnummer: 5519BS01

Status: Vastgesteld

Datum: Maart 2020

Opdrachtnemer

Geling Advies

Postbus 12

5845 ZG Sint Anthonis

www.gsadviesgroep.nl

Projectleiding

Geling Advies

S. de Crom

Adviseur

+31 (0) 493 - 597 500

sdecrom@gelingadvies.nl

© MAART 2020 GELING ADVIES

ALLE RECHTEN VOORBEHOUDEN. NIETS UIT DEZE UITGAVE MAG WORDEN VERVEELVONDIGD DOOR MIDDEL VAN DRUK, FOTOKOPIE, MICROFILM, GELUIDSBAND, ELEKTRONISCH OF OP WELKE ANDERE WIJZE DAN OOK, EN EVENMIN IN EEN GEAUTOMATISEERD GEGEVENSBESTAND WORDEN OPGESLAGEN, ZONDER VOORAFGAANDE SCHRIFTELIJKE TOESTEMMING VAN GELING ADVIES..

AAN DE INHOUD VAN DIT RAPPORT KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND. GELING ADVIES VERWERPT ELKE AANSPRAKELIJKHEID VOOR EEN ANDER GEBRUIK VAN DEZE TEKST DAN VOOR DE SITUATIE WAARVOOR DEZE WORDT UITGEBRACHT. DE INFORMATIE IN DEZE TEKST IS ONDER VOORBEHOUD EN KAN VERANDERD WORDEN ZONDER VOORAFGAANDE KENNISGEVING.

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
1.1	Achtergrond	1
1.2	Doel	2
1.3	Plangebied	3
1.4	Vigerend bestemmingsplan	3
1.5	Leeswijzer	4
2	PROJECTOMSCHRIJVING	5
2.1	Ruimtelijke en functionele structuur	5
2.2	Planbeschrijving	6
3	BELEIDSKADER	8
3.1	Rijksbeleid	8
3.1.1	<i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i>	8
3.1.2	<i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening</i>	8
3.1.3	<i>Ladder duurzame verstedelijking</i>	9
3.1.4	<i>Afweging Rijksbeleid</i>	10
3.2	Provinciaal beleid	10
3.2.1	<i>Omgevingsvisie Gelderland en Omgevingsverordening Gelderland</i>	10
3.2.2	<i>Afweging Provinciaal beleid</i>	13
3.3	Gemeentelijk beleid	14
3.3.1	<i>Structuurvisie Groesbeek 2025</i>	14
3.3.2	<i>Landschapontwikkelingsplan 2015-2025 "Landschap van iedereen"</i>	15
3.3.3	<i>Duurzaamheid</i>	17
3.3.4	<i>Functieveranderingsbeleid</i>	18
3.3.5	<i>Bestemmingsplan</i>	19
3.3.6	<i>Afweging gemeentelijk beleid</i>	23
4	OMGEVINGSASPECTEN	24
4.1	Milieu	24
4.1.1	<i>Bedrijven- en milieuzonering</i>	24
4.1.2	<i>Bodem</i>	26
4.1.3	<i>Lucht</i>	29
4.1.4	<i>Geur</i>	30
4.1.5	<i>Geluid</i>	32
4.1.6	<i>Externe veiligheid</i>	33
4.2	Water	34
4.3	Natuur	35
4.3.1	<i>Gebiedsbescherming</i>	35
4.3.2	<i>Soortenbescherming</i>	37
4.4	Cultuurhistorie	38
4.5	Archeologie	39

4.6	Landschap	40
4.7	Mobiliteit	42
4.8	Feitelijke belemmeringen	43

5 JURIDISCHE OPZET **44**

5.1	Opbouw	44
5.2	Herziening	44

6 UITVOERBAARHEID **46**

6.1	Economische uitvoerbaarheid	46
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	46

Bijlagen

Bijlage 1	Landschappelijk inpassingsplan
Bijlage 2	Bodemonderzoeken
Bijlage 3	Akoestisch onderzoek
Bijlage 4	Quick scan flora en fauna

1

INLEIDING

1.1 ACHTERGROND

Onderhavig wijzigingsplan heeft betrekking op de locatie Cranenburgsestraat 47a te Groesbeek.

Op de locatie Cranenburgsestraat 47a te Groesbeek is momenteel sprake van een intensieve veehouderij. De veehouderij wordt echter gestaakt. Om mogelijkheden op de locatie te kunnen benutten, worden de aanwezige stallen gesloopt en wordt de bestemming omgezet naar wonen, dit ten behoeve van de realisatie van twee nieuwe vrijstaande woningen op het perceel. Dit initiatief is mogelijk conform de opgenomen wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.8.5 van het bestemmingsplan "Buitengebied Groesbeek". Dit artikel luidt als volgt:

3.8.5 Wijzigen naar wonen

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen teneinde bij beëindiging van een agrarisch bedrijf, dit bedrijf om te zetten ten behoeve van burgerbewoning, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- a. Wijzigen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van het bouwvlak;
- b. Het bouwvlak wordt verwijderd en het bestemmingsvlak 'Wonen' bestaat uit de voormalige agrarische bedrijfswoning met bijbehorende tuinen, erven en verharding;
- c. De agrarische bedrijvigheid dient te zijn beëindigd;
- d. Het aantal burgerwoningen mag niet meer bedragen dan één;
- e. In afwijking van het bepaalde onder d dient de voormalige bedrijfsbebouwing te worden gesloopt, waarbij geldt dat:
 1. In geval van sloop van minimaal 750 m² aan bedrijfsbebouwing en/of bijbehorende bouwwerken is 1 nieuwe vrijstaande woning toegestaan;
 2. In aanvulling op sub 1 geldt in geval van sloop van minimaal 1.500 m² aan bedrijfsbebouwing en/of bijbehorende bouwwerken dat 2 nieuwe vrijstaande woningen zijn toegestaan;
- f. In afwijking van het bepaalde onder lid d geldt bij sloop van alle kassen en bestaande bedrijfsgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'intensieve kwekerij' dat:

1. Bij sloop van 0 m² – 1.000 m² geen mogelijkheden voor nieuwbouw.
 2. Bij sloop van 1.000 m² – 2.500 m² maximaal 1 nieuwe vrijstaande woning is toegestaan.
 3. Bij sloop van 2.500 m² – 8.000 m² maximaal 1 nieuwe vrijstaande woning is toegestaan.
 4. Bij sloop van > 8.000 m² maximaal 2 nieuwe vrijstaande woningen zijn toegestaan.
- g. In afwijking van en in aanvulling op het bepaalde in lid d, e en f dient karakteristieke en/of monumentale bebouwing gehandhaafd te blijven. Karakteristieke en/of monumentale bebouwing mag worden hergebruikt voor wonen, waarbij geldt dat naast de bestaande (bedrijfs)woning:
1. De extra woonfunctie uitsluitend mag plaatsvinden in de karakteristieke en/of monumentale bebouwing;
 2. Het gehele gebouw mag worden gebruikt voor de woonfunctie;
 3. De bestaande inhoud van het gebouw niet mag worden vergroot;
 4. De toevoeging van de extra woonfunctie noodzakelijk is in verband met het herstel of de verbetering van de te beschermen cultuurhistorische en/of monumentale waarden;
 5. De nieuwe woningen na splitsing en/of toevoeging ieder een inhoud dienen te hebben van minimaal 300 m³.
- h. De woning dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.
- i. Het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van de omliggende agrarische bedrijven voortvloeiende wetgeving.
- j. Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein, binnen het bestemmingsvlak.
- k. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd erfbeplantingsplan, waarbij de landschappelijke kenmerken zoals genoemd in artikel 26.5 in acht worden genomen en waarbij gebruik wordt gemaakt van inheemse soorten.

1.2 **DOEL**

Voorliggende onderbouwing is opgesteld om aan te tonen dat het plan passend is binnen de wijzigingsbevoegdheid zoals omschreven in voorgaande paragraaf.

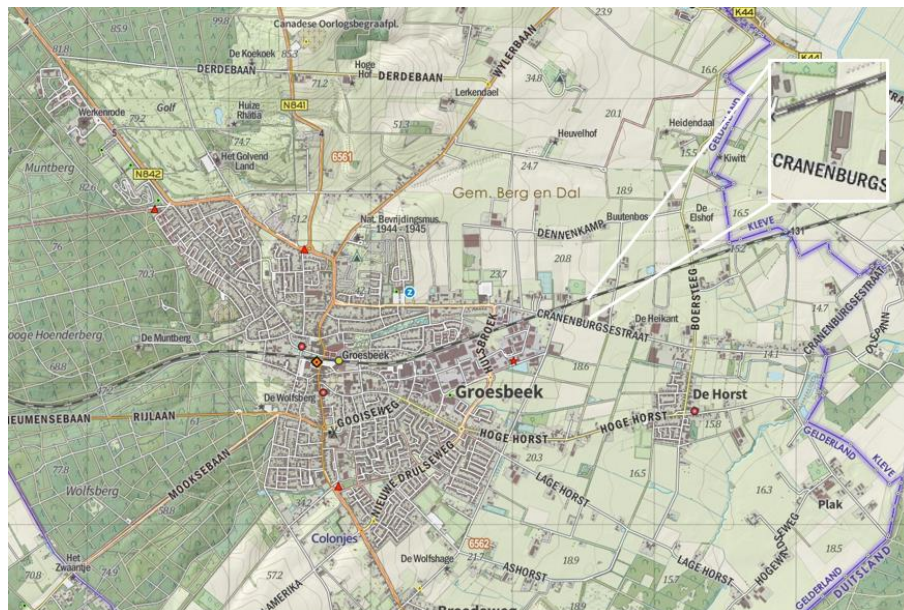
1.3 PLANGEBIED

Het plangebied omvat de percelen aan de Cranenburgsestraat 47a te Groesbeek. De locatie is kadastraal bekend onder gemeente Groesbeek, sectie O, nummer 376, 377 en 484. Onderstaand is het plangebied weergegeven.

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Berg en Dal, ten oosten van de kern Groesbeek.

Figuur 1

Ligging plangebied
(bron: www.opentopo.nl)



1.4 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Op de locatie is het bestemmingsplan “Buitengebied Groesbeek” van toepassing. Dit bestemmingsplan is op 29 augustus 2013 vastgesteld.

De locatie heeft de hoofdbestemming ‘Agrarisch met waarden – Natuur- en Landschapswaarden’. Daarnaast heeft de locatie de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische verwachtingswaarden’. Verder is Groesbeek ingedeeld in vier deelgebieden te weten: hellinggebied, stuwwal, plateau en lage middengebied. De locatie is gelegen binnen de gebiedsaanduiding ‘noordelijk deel lage middengebied’. Tot slot heeft de locatie een bouwvlak en de functieaanduiding ‘intensieve veehouderij’.

Onderstaand is de ligging van de locatie binnen het bestemmingsplan weergegeven.

Figuur 2

Ligging binnen bestemmingsplan (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)



1.5 LEESWIJZER

In het vervolg van deze toelichting wordt eerst ingegaan op de huidige situatie in het plangebied en de voorgenomen ontwikkeling (hoofdstuk 2). Vervolgens komt in hoofdstuk 3 de relatie van het plan met het algemene en specifieke rijks-, provinciale en gemeentelijk beleid voor de fysieke omgeving van het plangebied aan bod. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in alle relevante aspecten van dit project. Het te realiseren plan dient te passen binnen het betrokken gebied, waarbij gemotiveerd moet worden aangegeven hoe het plan zich verhoudt tot de aanwezige functies en waarden in dat gebied. Aan de hand van een beschrijving van alle relevante aspecten (onder andere water en milieu komen aan de orde), wordt de planologische aanvaardbaarheid van het project onderbouwd. Hoofdstuk 5 bevat de uitvoerbaarheid en procedure van het plan.

2 PROJECTOMSCHRIJVING

2.1 RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR

De oerrivieren, de gletsjers en toen opnieuw de rivieren vormden de basis voor het landschap in het Rijk van Nijmegen. Het Groesbeekse landschap heeft zijn ontstaan te danken aan een wal die in de voorlaatste ijstijd door gletsjerijs werd opgestuwd. Groesbeek bestaat uit een tongbekken met stuifzandruggen op de stuwwal. Tegen de ijsvrije westzijde van de stuwwallen deponeerden overvloedige smeltwaterstromen in de korte zomers grove sedimentpakketten in de vorm van brede spoelzandwaaiers. Er is na die tijd veel erosie en afvlakking opgetreden. De hoogste ruggen en toppen werden door wind en afstromend water verlaagd en de dalen en tongbekkens werden opgevuld met erosiemateriaal.

De ondergrond bestaat uit de Nijmeegse stuwwal, die overgaat in een noordelijk en zuidelijk hellinggebied, een plateau en zuidelijk daarvan, tegen de Duitse grens, het lage middeengebied. De planlocatie is gelegen in het 'noordelijk deel lage middeengebied'.

Het noordelijk deel lage middeengebied, wordt gekenmerkt door het transparante, kleinschalige en vrijwel vlakke karakter, de afwisseling van bebouwing en beplanting in kleine eenheden en waterlopen bestaande uit beken en sloten.

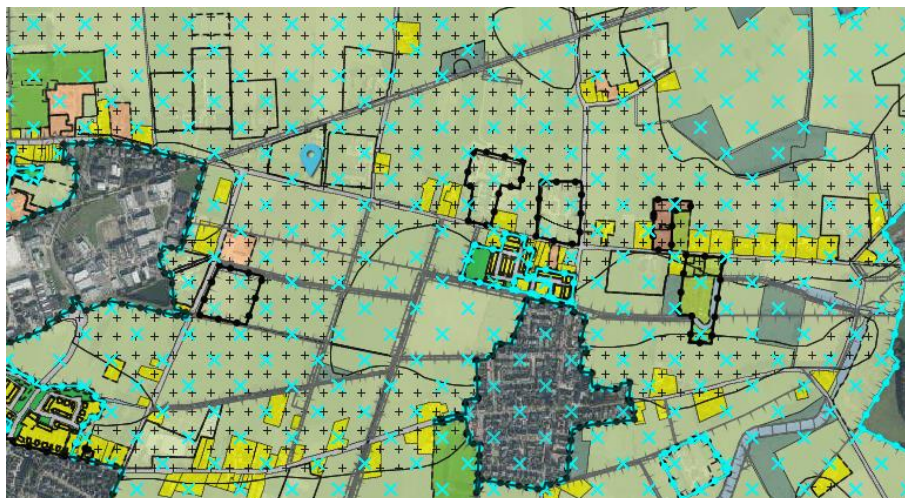
De locatie zelf is gelegen aan de Cranenburgsestraat. Dit is een radiale weg naar het centrum van Groesbeek. De bebouwing aan deze weg bestaat uit een aantal (agrarische) bedrijven, maar ook een aantal bebouwingsclusters.

Functies

Aan de Cranenburgsestraat zijn een aantal agrarische bedrijven gelegen, deze worden afgewisseld met woon- en bedrijfsfuncties. Onderstaand is een uitsnede van de locatie binnen het bestemmingsplan weergegeven.

Figuur 3

Uitsnede verbeelding bestemmingsplan, omgeving Cranenburgsestraat 47a (blauwe punt)



2.2 PLANBESCHRIJVING

Op onderhavige locatie is momenteel een bedrijfswoning met een schuur aanwezig, daarachter is een cluster van pluimveestallen gelegen. De pluimveestallen hebben een gezamenlijk oppervlak van ca. 2.660 m². Onderstaand is een huidig bovenaanzicht van de locatie weergegeven.

Figuur 4

Huidig bovenaanzicht Cranenburgsestraat 47a (bron: Pdok vierer)



De stallen zullen ten behoeve van het plan geheel geamoveerd worden. De bedrijfswoning en achterliggende schuur blijft in eerste instantie behouden. Echter is deze woning al flink verouderd, mogelijk wordt deze dus wel afgebroken en nieuw terug gebouwd.

De resterende en nieuwe bebouwing worden landschappelijk ingepast. Zie hiertoe het landschappelijk inpassingsplan in de bijlage.

Onderstaand is weergegeven waar de twee nieuwe woningen gerealiseerd zullen worden. Deze locatie van de woningen is, in combinatie met de inpassing en de compacte opzet van de gebouwen, passend in de omgeving.

Figuur 5

Beoogde situatie (uitsnede landschappelijk inpassingsplan)



Met onderhavige wijziging van het bestemmingsplan wordt de bestemming van de locatie omgezet naar 'Wonen' met een bouwvlak waarbinnen de gebouwen opgericht moeten worden. Dit voor zowel de bestaande als de twee nieuwe woningen. Verder krijgt het plangebied de bestemming 'Groen' ten behoeve van de tuin, waarbinnen geen gebouwen kunnen worden opgericht en de bestemming 'Agrarisch' met aan aanduiding 'landschappelijke inpassing'. Deze bestemming kent zeer beperkte bouw mogelijkheden, conform het vigerende bestemmingsplan buitengebied.

3

BELEIDSKADER

3.1 RIJKSBELEID

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze structuurvisie wordt een samenhangende visie gegeven op het Nederlands Rijk tot 2040. Kernwoorden in het SVIR zijn concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig.

De belangrijkste verandering is het terugtrekken van de rijksoverheid op het gebied van ruimtelijke ordening. Lagere overheden, waaronder provincies en gemeenten krijgen een grotere rol volgens het principe 'decentraal, tenzij...'. De gebruiker moet weer centraal komen te staan. Het Rijksbeleid richt zich daarom op het vereenvoudigen van de regelgeving en heeft dertien rijksbelangen benoemd waar het Rijk de verantwoordelijkheid houdt. Het Rijk verwacht dat medeoverheden zich eveneens inzetten voor meer eenvoud en integratie op het gebied van ruimtelijke regelgeving. Hierdoor zal de bestuurlijke druk afnemen en ontstaat ruimte voor regionaal maatwerk.

De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Het Rijk versterkt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkelingen en mobiliteit.

Het Rijk heeft drie doelen geformuleerd en per doel een aantal nationale belangen. Voor deze nationale belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil zij resultaten boeken op de middellange termijn (2028).

De provincies dienen deze nationale belangen te verankeren in hun eigen structuurvisies. Via de provinciale belangen en de provinciale Verordening wordt het beleid vastgelegd voor het gemeentelijk ruimtelijk beleid. De gemeenten zijn vervolgens gehouden om het provinciale kader te vertalen in hun eigen beleid.

3.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vormt het sluitstuk van rijkszijde van het nieuwe stelsel van ruimtelijke ordening, zoals dat in

2008 met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking is getreden. De eerste tranche, dat in januari 2010 voor advies naar de Raad van State gezonden is, bevat een beleidsneutrale omzetting van bestaand beleid. De kaders zijn afkomstig uit PKB's, Nota Ruimte, Derde Nota Waddenzee, Structuurschema Militaire Terreinen en Project Mainportontwikkeling Rotterdam. De tweede tranche zou het meer recente rijksbeleid bevatten dat moet doorwerken tot in de ruimtelijke plannen van andere overheden. Op 30 juni 2011 zijn alle ontwerpstukken van de Barro als bijlage bij de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) gepubliceerd. Op 30 december 2011 is de Barro in werking getreden. Het Barro is ook wel bekend als de AMvB Ruimte. Op 1 oktober 2012 is de Barro uitgebreid met nieuwe projecten, zoals reserveringen voor infrastructuur.

De onderwerpen geregeld in het Barro moeten op provinciaal niveau vertaald worden. Doen de provincies dat niet dan schaden zij de nationale belangen. De Barro werkt in deze hetzelfde als de provinciale verordeningen ruimte voor gemeenten.

Afweging Rijksbeleid

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het rijk een nationaal belang heeft aangewezen, derhalve heeft de AMvB Ruimte geen consequenties voor het voorliggend plan.

3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen (hieronder worden ook functiewijzigingen verstaan) in bestemmingsplannen. Per 1 juli 2017 is het tweede lid gewijzigd en luidt deze als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Doorwerking plangebied

Voordat de ladder duurzame verstedelijking wordt doorlopen, zal beoordeeld worden of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Op de locatie Cranenburgsestraat 47a worden twee woningen toegevoegd, waarmee sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Aangezien het ruimtebeslag ten opzichte van de eerdere bestemming afneemt en er sprake is van een sloop van ca. 2.660 m² bebouwing als tegenprestatie, is geen laddertoets noodzakelijk. Wel is altijd een motivering nodig dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

3.1.4 Afweging Rijksbeleid

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het rijk een nationaal belang heeft aangewezen, derhalve heeft de AMvB Ruimte geen consequenties voor het voorliggend plan.

Met betrekking tot duurzame verstedelijking is geen laddertoets noodzakelijk. Wel is altijd een motivering nodig dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit wordt in de toelichting verder aangetoond.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland en Omgevingsverordening Gelderland

Op 9 juli 2014 is de Omgevingsvisie vastgesteld door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland. De Omgevingsvisie is geactualiseerd 19 december 2017 en op 4 januari 2018. In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen en in de Omgevingsverordening de regels. Het Waterplan, het Provinciaal Verkeer en Vervoer Plan, het Streekplan, het Milieuplan en de Reconstructieplannen zijn herzien en samengebracht in de nieuwe Omgevingsvisie. De hoofddoelen van de visie zijn:

- ▶ een duurzame economische structuurversterking.
- ▶ het borgen van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving.

De provincie gaat daarbij uit van:

- ▶ sterke steden, van belang voor toekomstige aantrekkingskracht, waar kennis zich samenbalt en waar veel jongeren naar toe trekken, waar ook nu al de meeste mensen wonen en werken.
- ▶ een vitaal platteland, waar mensen inspelen op grote veranderingen, waar inwoners zich actief inzetten voor hun gezamenlijke toekomst, een platteland met een eigen economische kracht en een grote natuurlijke en landschappelijke waarde, waar kwaliteit en vitaliteit samen op gaan.

Om de doelen in beleid te vertalen, hanteert de provincie drie aandachtsgebieden: Dynamisch, Mooi en Divers Gelderland.

Indien provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, zijn Provinciale Staten bevoegd om bij of krachtens verordening regels te stellen omtrent de inhoud van bestemmingsplannen, van omgevingsvergunningen waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3°, of tweede lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt

afgeweken, omtrent de daarbij behorende toelichting of onderbouwing, alsmede omtrent de inhoud van beheersverordeningen (artikel 4.1 Wet ruimtelijke ordening).

Op 24 september 2014 heeft de provincie Gelderland de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld, deze is op 19 december 2017 en op 4 januari 2018 geactualiseerd. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem.

In deze verordening is bepaald dat het tijdstip waarop een bestemmingsplan in elk geval in overeenstemming met deze Omgevingsverordening moet zijn vastgesteld, wordt gesteld op de eerste dag nadat twee jaar na inwerkingtreding van deze verordening is verstreken. Indien de gemeenten niet binnen deze termijn hun bestemmingsplannen in overeenstemming met deze verordening vaststellen, gelden de regels van deze verordening in principe rechtstreeks. Tot die tijd gelden de bestaande planologische rechten.

Wonen in het buitengebied

De provincie en haar partners streven samen naar een vitaal buitengebied:

- ▶ met behoud van levendigheid;
- ▶ met een verbetering van de kwaliteit van wonen, werken en vrijetijdsbesteding;
- ▶ rekening houdend met grote verschuivingen door schaalvergroting in de landbouw, energietransitie en urbanisatie de komende jaren.

De provincie stelt bij initiatieven voor functieverandering dat deze de aanwezigheid en te ontwikkelen economie en gebiedskwaliteiten moeten versterken. Dit kunnen initiatieven zijn voor wonen en werken. Bijvoorbeeld bij functieverandering of nieuwe landgoederen.

Dat betekent:

- ▶ initiatieven koesteren als kans;
- ▶ niet vooraf ontwikkelingen uitsluiten;
- ▶ mogelijkheden zoeken.

Daarvoor dragen in eerste instantie de initiatiefnemers de verantwoordelijkheid. De provincie voert een beperkte regie op wonen en werken in het buitengebied, namelijk door:

- ▶ kwalitatieve proceskaders aan te geven om te komen tot locatiekeuzes;
- ▶ ondersteuning te bieden in de vorm van kennis, begeleiding en inspiratie;

- ▶ daarbij geldt voor een initiatief in het buitengebied dat het 'nieuwe rood' in het buitengebied een kwaliteitsverbetering moet zijn in het gebied.

Een kwaliteitsverbetering wil zeggen dat er sprake is van sloop en of hergebruik van vrijkomende bebouwing (functieverandering) of ontwikkeling van nieuwe natuur.

De provincie Gelderland heeft in haar Omgevingsverordening geen rechtstreeks bindend beleidskader opgenomen voor het thema "vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing". Dit in tegenstelling tot de tijd van het streekplan Gelderland 2005. In de Omgevingsverordening is in artikel 2.2.1.1 een regel opgenomen met betrekking tot nieuwe woonlocaties: "In een bestemmingsplan worden nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts toegestaan wanneer dit past in het Kwalitatief Woonprogramma voor de betreffende regio en het Regionaal Programma Wonen.

Onderhavig plan heeft betrekking op de functieverandering van een agrarische bestemming naar wonen. Er is hierbij sprake van sloop van vrijkomende bebouwing. In ruil voor de sanering van 1.500 m² aan bedrijfsgebouwen mogen twee woningen worden opgericht. Met de sloop van 2.660 m² wordt hier aan voldaan. De ontwikkeling leidt niet tot extra versterking in het buitengebied. Het plan is in overeenstemming met de provinciale doelstellingen en ambities.

Nationaal landschap Geldersepoort

Vrijwel het gehele buitengebied van Groesbeek is aangeduid als Nationaal Landschap en als waardevol landschap binnen het nationaal landschap. Deze waardering is doorvertaald in een bestemming van het agrarisch gebied als 'Agrarisch gebied met waarden – Natuur- en landschapswaarden'

De Nationale Landschappen zijn de symbolen bij uitstek van het Gelderse cultuurlandschap. Ze geven op (inter)nationale schaal een afspiegeling van de landschappelijke diversiteit en krijgen daarom speciale aandacht.

Voor behoud van de Kernkwaliteiten van de Nationale Landschappen zet de provincie de Omgevingsverordening in als juridisch vangnet, zodat zij in gesprek kan komen indien het provinciaal belang in het geding raakt.

Het ruimtelijk beleid is er op gericht om de kernkwaliteiten van deze gebieden te behouden en verder te ontwikkelen. Artikel 2.7.4.2 in de verordening bepaalt dat alleen activiteiten zijn toegestaan die de kernkwaliteiten van een Nationaal Landschap behouden of versterken. De kernkwaliteiten Nationale Landschappen zijn per landschap beschreven.

In de gemeente Groesbeek ligt het volgende waardevolle landschap met de hieronder genoemde kernkwaliteiten.

Stuwwal Nijmegen/bekken Groesbeek:

- ▶ Reliëfrijke stuwwal met bos, steile flanken met bronbeekjes en scherpe overgangen naar open landbouwgronden;
- ▶ Open bekken met weide, vochtige laagtes en beekjes;
- ▶ Waardevolle open essen;
- ▶ Lange zichtlijnen vanuit bekken naar omringende stuwwallen en vanaf stuwwal naar het rivierdal;
- ▶ Sterk contrast tussen besloten stuwwal en open bekken.

De betreffende kernkwaliteiten zijn met een passende regeling doorvertaald in het bestemmingsplan "Buitengebied Groesbeek" doormiddel van diverse gebiedsaanduidingen. Onderhavig plangebied is gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'noordelijk deel lage middengebied'. Voor onderhavige ontwikkeling dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd erfbeplantingsplan, waarbij de landschappelijke kenmerken van het 'noordelijk deel lage middengebied' in acht worden genomen en waarbij gebruik wordt gemaakt van inheemse soorten. Hiertoe is door Ir W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect, een landschappelijke inpassingsplan opgesteld. In hoofdstuk 4 wordt hier nader op ingegaan.

Door het beëindigen van de intensieve veehouderij, het saneren van de agrarische bedrijfsgebouwen en het landschappelijk inpassen van het perceel is er sprake van een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit ter plaatse.

3.2.2 Afweging Provinciaal beleid

Onderhavig plan heeft betrekking op de functieverandering van een agrarische bestemming naar wonen. Er is hierbij sprake van sloop van vrijkomende bebouwing. In ruil voor de sanering van 1.500 m² aan bedrijfsgebouwen mogen twee woningen worden opgericht. Met de sloop van 2.660 m² wordt hier aan voldaan. De ontwikkeling leidt niet tot extra verstening in het buitengebied. Het plan is in overeenstemming met de provinciale doelstellingen en ambities. Tot slot vindt er landschappelijke inpassing plaats waardoor het plan passend is binnen de omgeving.

3.3 GEMEENTELIJK BELEID

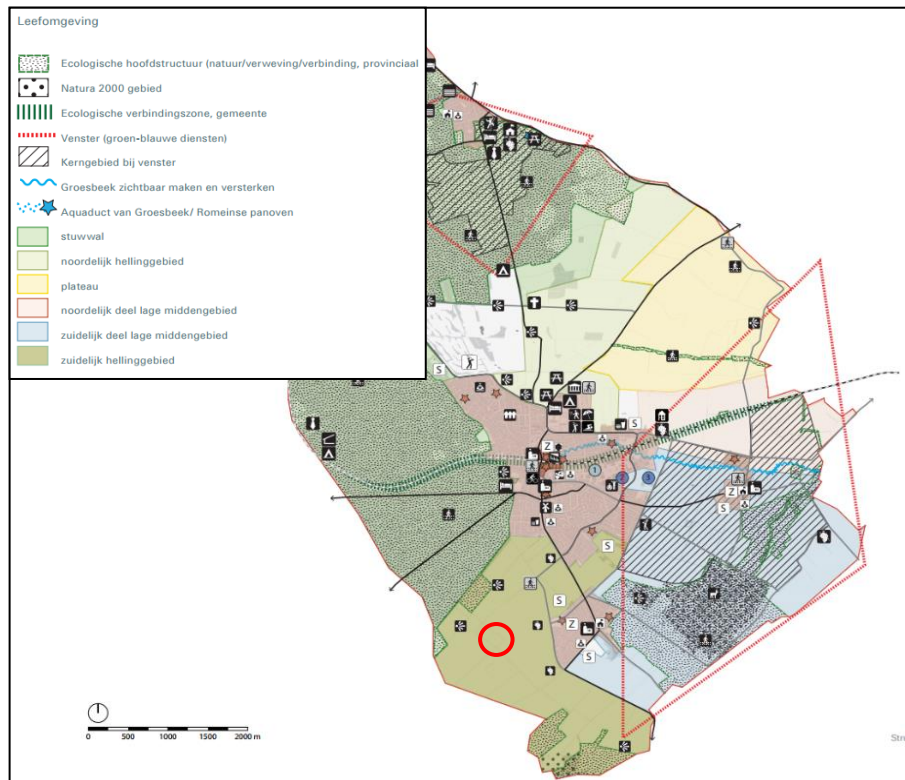
3.3.1 Structuurvisie Groesbeek 2025

Op 27 juni 2013 heeft de gemeenteraad van de gemeente Berg en Dal de Structuurvisie Groesbeek 2025 vastgesteld.

De Structuurvisie Groesbeek 2025 is een ruimtelijke vertaling van de Strategische Visie Groesbeek. Een structuurvisie is wettelijk verplicht en kan worden beschouwd als een leidraad die als basis geldt voor bestemmingsplannen, omgevingsvergunningen, ruimtelijke beleidskaders, etc. De Structuurvisie Groesbeek 2025 geeft geen eindbeeld, maar een afwegings- en sturingskader - in feite het decor - voor gewenste ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente Groesbeek.

Op basis van de ontstaansgeschiedenis en de ruimtelijke kenmerken worden in het landschap rond Groesbeek 6 deelgebieden onderscheiden. Onderhavige projectlocatie is gelegen in deelgebied 4, het noordelijk deel lage middegebied, dat wordt gekenmerkt door het transparante, kleinschalige en vrijwel vlakke karakter, de afwisseling van bebouwing en beplanting in kleine eenheden en waterlopen bestaande uit beken en sloten.

Figuur 6
Kaart structuurvisie Groesbeek 2025



Voor ruimtelijke ontwikkelingen is met name de ontwikkelingslijn 'Spannend landschap' relevant, die nader is uitgewerkt in diverse ambities per pijler. Deze lijn werkt aan een nog mooier Groesbeek waar iedereen van kan ge-

nieten. De kwaliteit en diversiteit verder versterken met ruimte voor recreatieve ontwikkeling en toegankelijkheid. De lijn speelt in op recreatie en toerisme en ruimtelijke kwaliteit. De lijn bouwt voort op de unieke kwaliteiten van dit landschap.

De ambities voor de pijler leefomgeving betreffen onder meer:

1. Versterken kwaliteit en identiteit als aantrekkelijke vestigingsfactor:
 - ▶ Uitgangspunt is behoud en ontwikkeling van de landschappelijke identiteit en cultuurhistorische locaties en het bieden van ruimte voor ontwikkelingen die deze kwaliteiten kunnen versterken.
2. Versterken naar een robuuste landschapsstructuur:
 - ▶ Ontwikkelingen dienen aan te sluiten bij de karakteristieken van het desbetreffende deelgebied, waarmee de diversiteit en kwaliteit verder toeneemt. Het Landschapsontwikkelingsplan wordt verder uitgewerkt. Er wordt een kwaliteitsontwikkeling op gang gebracht, waarbij elke nieuwe investering - klein of groot - bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving.
3. Werken aan duurzaamheid:
 - ▶ Bij elke nieuwe ruimtelijke ontwikkeling moet water een prominent aandachtspunt zijn, omdat er kansen liggen om het watersysteem te verbeteren. Het herstellen van een natuurlijk verloop van beken vergroot de waterberging in het systeem en draagt bij aan een betere waterkwaliteit en biodiversiteit.
4. Meer recreatieve ontwikkeling en toegankelijkheid:
 - ▶ De gemeente wenst haar imago als uitstekende recreatiegemeente de komende jaren verder uit te bouwen. Het landschap leent zich bij uitstek voor wandelen en fietsen. Wandeltoerisme en verblijfsrecreatie horen bij Groesbeek. In een gastvrij Groesbeek is het landschap gemakkelijk toegankelijk voor bezoekers. Er is een aantrekkelijke routestructuur met tal van goede voorzieningen. Ook zet de gemeente in op verblijfsrecreatie (nachtverblijf).

Met de landschappelijke inpassing wordt aangesloten op de karakteristieken van de desbetreffende deelgebieden en ingezet op tenminste behoud van de landschappelijke kwaliteit en identiteit. De richtlijnen voor vrijkomende agrarische bebouwing zijn opgenomen in het bestemmingsplan "Buitengebied Groesbeek".

3.3.2 Landschapsontwikkelingsplan 2015-2025 "Landschap van iedereen"

Het landschap van de gemeente Berg en Dal is heel gevarieerd en heeft hoge landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden. Inwoners, bedrijven en bezoekers profiteren hiervan. Om het landschap ook in de toekomst mooi en gevarieerd te houden, heeft Groesbeek een landschapsontwikkelingsplan (LOP) gemaakt.

De gemeente wil nieuwe ontwikkelingen in het landelijke gebied goed begeleiden om ervoor te zorgen dat de gewenste landschapskwaliteiten geborgd worden. In het LOP 2015-2025 staan daarom duidelijke uitspraken over de gewenste landschapskwaliteiten.

Het LOP 2015-2025 is een oproep aan iedereen om zorgvuldig met het landschap om te gaan en om creatief bij te dragen aan verbetering van het landschap. Het landschap is tenslotte van iedereen.

De doelen van het LOP 2015-2025 zijn:

- ▶ een multifunctioneel, veelkleurig landschap.
- ▶ een landschap dat z'n karakter behoudt, maar niet stilstaat.
- ▶ een landschap waarin alle functies goed tot hun recht komen en dat robuust is ten opzichte van nieuwe ontwikkelingen.
- ▶ waar mogelijk verder bouwen aan de netwerken in het landschap en lossen knelpunten op.
- ▶ een landschap van en voor iedereen.
- ▶ koesteren van de inspanningen uit het verleden; werken aan behoud en versterking van kwaliteit van natuur, inclusief bermen en taluds.
- ▶ extra aandacht voor landschappelijke kwaliteit, ommetjes en groene voorzieningen in en rondom de dorpen.

Ruimtelijk sturingskader

Ruimtelijke ontwikkelingen dienen bij te dragen aan de landschapskwaliteit en er niet afbreuk aan doen.

Onderhavige ontwikkeling wordt op basis van het LOP gezien als een kleinschalige ontwikkeling. Om het project bij te laten dragen aan de landschapskwaliteit moet rekening gehouden worden met de volgende punten:

- ▶ Integrale functievervulling is hierbij het uitgangspunt. Het landschap als geheel dient na de ingreep beter te functioneren dan daarvoor. Qua beeld en uitstraling dient de ontwikkeling daaraan bij te dragen en/of andere landschappelijke functies te bedienen, zoals recreatieve, hydrologische en ecologische verbindingen of het zichtbaar maken van bijzondere landschappelijke of cultuurhistorische verschijnselen.
- ▶ Omwonenden en/of direct betrokken of belanghebbende bedrijven of organisaties dienen vooraf gehoord te worden bij de planvorming;
- ▶ De bestaande landschapsstructuur en landschapselementen dienen zoveel mogelijk gerespecteerd te worden; dit geldt in het bijzonder voor cultuurhistorische landschapselementen.
- ▶ Er dient ruimschoots compensatie plaats te vinden van verloren gaande groene en blauwe elementen;
- ▶ Recreatieve, hydrologische en ecologische verbindingen dienen (zowel tijdens de aanleg als in de gebruiksfase) functioneel behouden te blijven;

- ▶ Indien op het perceel of in de onmiddellijke omgeving al voldoende landschappelijke inpassing aanwezig is voor de nieuwe functie, kan daarmee ook worden volstaan. Dit is het geval indien er aan minimaal 3 zijden van de projectlocatie landschapselementen voorkomen én er in totaal meer dan 5% van de bedrijfsoppervlakte bestaat uit natuur- of landschapselementen. Deze dienen door of vanwege de projecteigenaar duurzaam in stand gehouden te worden.

Het LOP is verdeeld in verschillende deelgebieden. Onderhavig plangebied is gelegen in deelgebied 12 Het lage midden van het Bekken van Groesbeek (noordelijk deel).

Dit is vanouds een marginaal agrarisch gebied, waarin geleidelijk veel burgerbewoning is gekomen. Daarnaast heeft het natuurbeheer hier natuurlijk vaste voet aan de grond gekregen, zowel via landelijke als regionale organisaties. Hier ligt nog een opgave om de verspreide stapstenen te koppelen tot een aaneengesloten zone langs de Leigraaf en op Duits grondgebied naar het Kranenburger Bruch en de Kranenburger Bach Verder dient er tussen de Bruuk en de Hogewaldseweg nog een strook natuur gerealiseerd te worden, om de ontwatering voor de landbouw daar zoveel mogelijk teniet te doen en de kwelstromen de kans te geven in het natuurgebied tot uiting te komen. In de Bruuk zelf is de laatste jaren een deel van de bosbegroeiing teruggedrongen. Niettemin is er nog vrij veel bos aanwezig en ook de verspreide struiken die het gebied zo'n gevarieerd en natuurlijk uiterlijk gaven, zijn op veel plaatsen nog aanwezig. Recreatief zijn de verbindingen tussen de Bruuk en de Hogewaldseweg en vandaar weer naar het Reichswald vrij schaars. Hier is nog wel behoefte aan een verdichting van het net, met name voor wandelaars. Voor het overige is dit gebied tegenwoordig behoorlijk goed ontsloten, met name ook door de herinrichting van de waterlopen.

Grootschalige nieuwe ontwikkelingen passen niet in dit kleinschalige en kwetsbare gebied. Waar kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen ingepast moeten worden, kan gebruik gemaakt worden van kleine bosjes, ruige, struweelrijke slootjes en elzensingels.

Ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing van de voorgenomen ontwikkeling, is door Tuin- & landschapsarchitect Ir W.F.M. Paumen een landschappelijke inpassingsplan opgesteld. Dit plan is toegevoegd als bijlage bij deze toelichting.

In het landschappelijke inpassingsplan is rekening gehouden met de gewenste ontwikkeling vanuit het landschap, door de aanplant van elzen- en beukenhagen. Daarnaast worden een aantal bomen aangeplant.

3.3.3 Duurzaamheid

De gemeente Berg en Dal heeft de ambitie om een klimaatneutrale gemeente te zijn in 2050. Hiertoe heeft de gemeente de 'Energievisie gemeente Berg en Dal 2017' vastgesteld. Belangrijke pijlers hierbij zijn:

- ▶ Energie besparen;
- ▶ Duurzame energie opwekken en gebruiken;
- ▶ Gebruiken van duurzame grondstoffen.

Klimaatneutraal betekent dat de gemeente Berg en Dal geen negatieve bijdrage aan het klimaat levert. Dit omvat alle maatregelen om klimaatverstooring als gevolg van de uitstoot van broeikasgassen door menselijk handelen te voorkomen, terug te dringen en te compenseren. Onder deze maatregelen vallen onder andere het terugdringen van de uitstoot van broeikasgassen (CO₂, methaan en lachgas), het opwekken van duurzame energie, energiebesparing, aanleg van groenvoorzieningen, passieve huizen, ophoging van dijken, aanleg van waterberging, etc.

Beleid is dat alle nieuwe woningbouwplannen aardgasvrij en energieneutraal worden en duurzaam te bouwen door o.a. het gebruik van circulaire en bio-based bouwmaterialen.

In dit plan wordt bij de ontwikkeling van de nieuwe woningen rekening gehouden met het duurzaamheidsbeleid van de gemeente. Er wordt gekeken of het mogelijk is om aardgasvrij te bouwen. Verder worden zonnepanelen op de daken van de woningen geïnstalleerd. Verder maatregelen zullen aan de orde komen bij de nadere uitwerking van de woningen.

3.3.4 Funcieveranderingsbeleid

Voor vrijkomende (agrarische) bedrijfsbebouwing in het buitengebied heeft de gemeente Berg en Dal een funcieveranderingsbeleid vastgesteld. Met toepassing van het funcieveranderingsbeleid worden mogelijkheden geboden om de agrarische bedrijfsbestemming om te zetten waarbij een kwaliteitsverbetering wordt verkregen. Kwaliteitsverbetering wordt verkregen door o.a.:

Verevening

Door een gewenste funcieverandering zal de ruimtelijke kwaliteit van de direct omgeving worden verbeterd. Bijvoorbeeld door het verbeteren van de:

- ▶ Beeldkwaliteit van de bebouwing;
- ▶ Landschappelijk en/of ecologische kwaliteit;
- ▶ Leefbaarheid van het platteland, beëindiging van een milieuhinderlijk bedrijf.

Sloop

Gebouwen op het bouwperceel die geen nieuwe functie krijgen en niet karakteristiek of monumentaal zijn worden gesloopt.

Verkleinen bouwvlak en 'groene' herbestemming

Dit zorgt voor een ontstening van het buitengebied. Daarbij wordt ook meegerekend dat naast de gerealiseerde bedrijfsbebouwing er ook geen nieuwe

bedrijfsbebouwing meer kan worden opgericht. Het bestemmen van percelen of delen daarvan tot 'groen' alsmede het beschermen van aangeplant groen draagt daaraan bij.

Natuurontwikkeling en/of landschappelijke inpassing

Natuurontwikkeling speelt met name een belangrijke rol in EHS-gebieden of daaraan grenzend. Verevening kan dan plaatsvinden door het aanleggen van nieuwe natuurelementen zoals poelen en/of beplating voor verblijf- en schuilplaatsen voor dieren in dat gebied. Als verevening dient altijd door de initiatiefnemer voor een goede landschappelijke inpassing te worden zorggedragen.

De landschappelijke inpassing van het perceel is ter beoordeling voorgelegd aan het Gelders Genootschap. Zij hebben een positief oordeel gegeven over het plan. Hierbij is als voorwaarde opgenomen dat buiten de bouwvlakken geen gebouwen, ook niet vergunningsvrij, opgericht mogen worden. Dit is als zodanig in dit plan verankerd.

Het functieveranderingsbeleid is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Groesbeek. In de regels de regels is in artikel 3 onder 3.8.5 een wijzigingsbevoegdheid naar wonen opgenomen.

3.3.5

Bestemmingsplan

De locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan "Buitengebied Groesbeek". Dit bestemmingsplan is op 29 augustus 2013 vastgesteld. De locatie heeft de hoofdbestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en Landschapswaarden'. Daarnaast heeft de locatie de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarden'. Verder is Groesbeek ingedeeld in vier deelgebieden te weten: hellinggebied, stuwwal, plateau en lage middengebied. De locatie is gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'noordelijk deel lage middengebied'. Tot slot heeft de locatie een bouwvlak en de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. In het plan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het plan te wijzigen naar de bestemming wonen. De wijzigingsbevoegdheid is als navolgend:

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen teneinde bij de beëindiging van een agrarisch bedrijf, dit bedrijf om te zetten ten behoeve van burgerbewoning, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- a. *Wijziging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van het bouwvlak.*
- b. *Het bouwvlak wordt verwijderd en het bestemmingsvlak 'Wonen' bestaat uit de voormalige agrarische bedrijfswoning met bijhorende tuinen, erven en verhardingen.*
- c. *De agrarische bedrijvigheid dient te zijn beëindigd.*
- d. *Het aantal burgerwoningen mag niet meer bedragen dan één.*
- e. *In afwijking van het bepaalde onder d dient de voormalige bedrijfsbebouwing te worden gesloopt, waarbij geldt dat:*

1. in geval van sloop van minimaal 750 m² aan bedrijfsbebouwing en/of bijbehorende bouwwerken is 1 nieuwe vrijstaande woning toegestaan;
 2. in aanvulling op sub 1 geldt in geval van sloop van minimaal 1500 m² aan bedrijfsbebouwing en/of bijbehorende bouwwerken dat 2 nieuwe vrijstaande woningen zijn toegestaan;
- f. In afwijking van het bepaalde onder lid d geldt bij sloop van alle kassen en bestaande bedrijfsgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'intensieve kwekerij' dat:
1. Bij sloop van 0 m² - 1.000 m²: geen mogelijkheden voor bouw woning.
 2. Bij sloop van 1.000 m² - 2.500 m²: maximaal 1 nieuwe vrijstaande woning is toegestaan.
 3. Bij sloop van 2.500 m² - 8.000 m²: maximaal 1 nieuwe vrijstaande woning is toegestaan.
 4. Bij sloop van > 8.000 m²: maximaal 2 nieuwe vrijstaande woningen zijn toegestaan.
- g. In afwijking van en in aanvulling op het bepaalde in lid d, e en f dient karakteristieke en/of monumentale bebouwing gehandhaafd te blijven. Karakteristieke en/of monumentale bebouwing mag worden hergebruikt voor wonen, waarbij geldt dat naast de bestaande (bedrijfs)woning:
1. de extra woonfunctie uitsluitend mag plaatsvinden in de karakteristieke en/of monumentale bebouwing;
 2. het gehele gebouw mag worden gebruikt voor de woonfunctie;
 3. de bestaande inhoud van het gebouw niet mag worden vergroot;
 4. de toevoeging van de extra woonfunctie noodzakelijk is in verband met het herstel of de verbetering van de te beschermen cultuurhistorische en/of monumentale waarden;
 5. de nieuwe woningen na splitsing en/of toevoeging ieder een inhoud dienen te hebben van minimaal 300 m³.
- h. De woning dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.
- i. Het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van de omliggende agrarische bedrijven voortvloeiende uit de milieuwetgeving.
- j. Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein, binnen het bestemmingsvlak.
- k. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd erfbeplantingsplan, waarbij de landschappelijke kenmerken zoals genoemd in artikel [26.5](#) in acht worden genomen en waarbij gebruik wordt gemaakt van inheemse soorten.

Navolgend de toetsing aan de bovenstaande voorwaarden.

Ad a.

De woningen zijn gesitueerd binnen het vigerende bouwvlak.

Ad b.

Het bouwvlak wordt ten behoeve van de woning gewijzigd. Het bouwvlak wordt minder groot ten opzichte van het vigerende bouwvlak behorend bij het agrarisch bedrijf. De overige gronden krijgen de bestemming "Groen" en "Agrarisch".

Ad c.

Het agrarisch bedrijf wordt beëindigd, hier wordt aan voldaan.

Ad d.

Het aantal woningen zal in totaal drie worden, dit conform de afwijking onder e, lid 2.

Ad e.

Er wordt voldaan aan lid 2, er wordt meer dan 1.500 m² gesloopt (2.660 m²) waardoor de extra bouw van 2 nieuwe woningen mogelijk is.

Figuur 7

Te slopen bebouwing



Ad f.

Dit is niet van toepassing, de locatie heeft niet de aanduiding 'intensieve kwekerij'.

Ad g.

De huidige woning heeft geen karakteristieke en/of monumentale aanwijzing. Dit is dus niet van toepassing.

Ad h.

De woningen zijn milieuhygiënisch inpasbaar. Dit blijkt uit hoofdstuk 4. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Ad i.

De woningen leiden niet tot belemmeringen voor omliggende bedrijven, dit blijkt uit hoofdstuk 4. De woningen zijn op voldoende afstand gelegen van omliggende bedrijven.

Ad j.

Parkeren vindt plaats op eigen terrein, hiertoe is voldoende ruimte. Dit blijkt ook uit paragraaf 4.7, aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Ad k.

Het gehele plan is landschappelijk ingepast. Dit is nader toegelicht in paragraaf 4.6, aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Figuur 8

Uitsnede bestemmingsplan incl. beoogde woningen



3.3.6

Afweging gemeentelijk beleid

Het plan is passend binnen het gemeentelijk beleid en de visie. Door de landschappelijke inpassing zal het plan ook niet leiden tot verstoring binnen de omgeving. Leegstand van agrarische bebouwing en verrommeling van het landschap wordt juist voorkomen. Verder wordt door gebouwen, ook vergunningsvrije, alleen toe te staan binnen het bouwvlak, voldaan aan de één erf gedachte zoals verankerd in het beleid van de gemeente.

4 **OMGEVINGSASPECTEN**

4.1 MILIEU

In deze paragraaf wordt ingegaan op de relevante milieuaspecten en bekeken in hoeverre er sprake is van belemmeringen voor de voortgang van het plan.

4.1.1 *Bedrijven- en milieuzonering*

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten van bestaande en toekomstige bedrijvigheid om zodoende kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Op grond van de Wet milieubeheer zijn bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen uit het Activiteitenbesluit, dan wel een omgevingsvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbebouwing. Doormiddel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zoveel mogelijk voorkomen.

Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van bedrijfsvestigingen, wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen, anderzijds milieugevoelige functies als (bedrijfs)woningen, zorginstellingen, onderwijsinstellingen, kinderopvang e.d. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing.

In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009), die voor het eerst in 1986 verscheen en daarna een aantal malen is geactualiseerd, is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar minimale afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Indien de aard van de omgeving

dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. In een gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandstap worden verlaagd zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Op de locatie Cranenburgsestraat 47a te Groesbeek komt de agrarische bestemming te vervallen. Hiermee wordt de geur- en ammoniakemissie vanuit de locatie opgeheven, wat leidt tot een beter woon- en leefklimaat voor de direct omwonende.

In het kader van de omgekeerde werking dient er gekeken te worden naar de omliggende bedrijven. Nabij de planlocatie zijn een aantal bedrijven gelegen. Dit betreffen de volgende:

- ▶ Cranenburgsestraat 47, wijngaard en aspergekweek;
- ▶ Cranenburgsestraat 49, melkveehouderij;
- ▶ Cranenburgsestraat 45, aardbeienkwekerij;
- ▶ Cranenburgsestraat 43, gemengde veehouderij (rundvee en varkens);
- ▶ Cranenburgsestraat 51, bestemd als veehouderij;
- ▶ Cranenburgsestraat 53, bestemd als veehouderij;

In de VNG zijn voor bedrijven minimale afstanden voor geur, stof en geluid opgenomen. Onderstaand zijn de afstanden weergegeven die van toepassing zijn vanuit de omliggende bedrijven.

	Geur	Stof	Geluid
Melkveehouderij	100	30	30
Varkenshouderij	200	30	50
Akkerbouw	10	10	30
Wijngaard	10	0	30
Kwekerij (fruitteelt)	10	10	30

De afstand tussen het bouwvlak van de planlocatie en het bouwvlak van de locatie Cranenburgsestraat 47 ligt op 30 meter. De afstand tussen de bebouwing bedraagt ca. 115 meter afstand van de te realiseren woningen. Hiermee wordt ruim voldaan aan de minimale 30 meter.

Vanaf de Cranenburgsestraat 49 is de afstand tussen de bouwvlakken 10 meter. De afstand tussen de bebouwing is ca. 75 meter. Hiermee wordt niet voldaan aan de afstand van minimaal 100 meter voor het aspect geur. In de Wet geurhinder en veehouderij is voor het buitengebied echter een afstand van minimaal 50 meter noodzakelijk. Deze afstand is aan de hand van gemeentelijke normen verkleind tot 25 meter. Het bouwvlak van dit bedrijf ligt

om meer dan 25 meter van de dichtstbijzijnde woning. Gezien aan deze afstand ruim wordt voldaan, zal de komst van de nieuwe woningen niet belemmerend zijn in de uitbreidingsmogelijkheden van de veehouderij.

Voor de locatie Cranenburgsestraat 45 is de afstand tussen de bouwvlakken 125 meter. Hiermee wordt ruim voldaan aan de minimale 30 meter.

Het bouwvlak van de Cranenburgsestraat 43 ligt op ca. 225 meter afstand. Hiermee wordt voldaan aan de minimale 200 meter.

Voor het agrarische bouwvlak van de Cranenburgsestraat 51, op 60 meter gelegen van het plangebied. Deze locatie heeft nog een agrarische bestemming. Voor de locatie geldt dat de vergunning in 2005 is ingetrokken. Binnen dit bouwvlak zijn geen agrarische activiteiten bekend dan wel gemeld bij het bevoegd gezag. Deze locatie vormt hiermee geen belemmering voor de ontwikkeling van de woningen.

De komst van de extra woningen leidt niet tot belemmering van de uitbreidingsmogelijkheden van de omliggende bedrijven.

4.1.2

Bodem

In het kader van de Wro dient aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe functie en hoe eventuele bodemverontreiniging kan worden voorkomen. Een bodemonderzoek kan noodzakelijk zijn om te bepalen of de grond voldoende geschikt is voor het beoogde gebruik. Dit bodemonderzoek is uitgevoerd door Bodeminzicht, projectnummer B2203, datum 28 januari 2019. De conclusies en aanbevelingen van het onderzoek luiden volgt:

Conclusies en advies

Resultaten verdachte deellocaties

- *In de visueel schone bovengrond ter plaatse van beide voormalige tanklocaties (BG1 en BG2) zijn geen gehalten aan minerale olie gemeten boven de achtergrondwaarden. Het grondwater ter plaatse van de voormalige tanks (peilbuizen 101 en 201) is niet verontreinigd met minerale olie of vluchtige aromaten.*
- *Ter plaatse van de voormalige noodstroomaggregaat is, naast een brandstofgeur, een zwakke tot sterke oliewaterreactie waargenomen in de vaste bodem. In de ondergrond ter plaatse van meetpunt 14 op een diepte van 0,60 tot 1,50 m-mv (OG1 en OG2) zijn gehalten aan minerale olie, xylenen en benzeen gemeten boven interventiewaarde. In het grondwater ter plaatse van peilbuis 14 is een gehalte aan minerale olie gemeten boven de interventiewaarde. De gehalten aan minerale olie en vluchtige aromaten in vaste bodem en grondwater vormen aanleiding voor nader onderzoek.*
- *Nader onderzoek verontreiniging met minerale olie en aromaten ter plaatse van meetpunt 14.*

- Zintuiglijk zijn zwakke tot sterke olie-waterreacties waargenomen bij meetpunten 301, 302, 304, 305 en 307.
- Uit de analyse van zintuiglijk schone bodem ter plaatse van meetpunten 301, 303, 306, 308 en 309 blijken geen gehalten aan minerale olie boven de achtergrondwaarde. De hoeveelheid verontreinigde vaste bodem wordt ingeschat op $150 \text{ m}^2 \times 1,0 \text{ m} = 150 \text{ m}^3$.
- In het diepere grondwater ter plaatse van 301 blijken gehalten aan minerale olie en vluchtige aromaten boven de streefwaarden. Het gehalte aan minerale olie vormt formeel aanleiding voor aanvullend onderzoek.
- In het grondwater ter plaatse van omliggende peilbuizen 306 en 308 blijken gehalten aan minerale olie en vluchtige aromaten boven de streefwaarden. De gehalten vormen geen aanleiding voor aanvullend onderzoek. In het grondwater ter plaatse van omliggende peilbuizen 309 en 101 blijken geen gehalten aan minerale olie of vluchtige aromaten boven de streefwaarden. De hoeveelheid verontreinigd grondwater boven interventiewaarde wordt ingeschat op $150 \text{ m}^2 \times 2,0 \text{ m} = 300 \text{ m}^3$

Resultaten overig terrein

- In de visueel schone (BG3) en zwak steenhoudende (BG5) bovengrond van het overig terrein zijn gehalten aan PCB's gemeten boven de achtergrondwaarde. In de zwak steenhoudende bovengrond met plaatselijk matig oliewater reactie van het overig terrein is een gehalte aan minerale olie gemeten boven de achtergrondwaarde. De verhoogde gehalten vormen geen aanleiding voor aanvullend bodemonderzoek.
- In de zintuiglijk schone ondergrond van de vaste bodem (OG3 en OG4) zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden.
- In het grondwater ter plaatse van peilbuis 101 zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen gedetecteerd boven de streefwaarden. In het grondwater ter plaatse van peilbuizen 20 en 201 is een gehalte aan barium gedetecteerd boven de streefwaarden. De verhogingen aan barium zijn toe te schrijven aan natuurlijk verhoogde achtergrondwaarden en vormen geen aanleiding voor nader onderzoek.

Resultaten NEN5707

- Tijdens inspectie van maaiveld is asbestverdacht plaatmateriaal visueel waargenomen. Alle scherven zijn aangetroffen binnen de contour van de gesloopte stallen.
- In proefgat 17 is een fragment golfplaat aangetroffen tijdens het zeven. Analyse van het fragment en uitgezeefde grond heeft plaatsgevonden voor het bepalen van het gewogen gehalte aan asbest. Uit berekening op basis van de analyses van het asbest verzamelmonster (17 avm) en uitgezeefde bodem (mm1) blijkt dat sprake is van een gewogen gehalte van 74 mg/kgds . Het berekende gehalte vormt aanleiding voor nader onderzoek.
- In het geanalyseerde grondmengmonster mm5 is een gehalte aan asbest aangetroffen. De concentratie bedraagt $0,9 \text{ mg/kgds}$.

- *In de geanalyseerde mengmonsters mm3 en mm4 is geen asbest aangetoond.*

Conclusie en advies

De bodemkwaliteit ter plaatse van de gesloopte stallen vormt een belemmering voor de beoogde oprichting van woningen.

- *Ter plaatse van de voormalige noodstroomaggregaat is een ernstig geval van bodemverontreiniging aangetoond van vaste bodem en grondwater. Geadviseerd wordt de sterk verontreinigde bodem te saneren. Aanvullend bodemonderzoek wordt niet zinvol geacht.*
- *De locatie is verdacht op aanwezigheid van asbest in bodem boven 100 mg/kgds. Geadviseerd wordt nader onderzoek te verrichten ter plaatse van de gesloopte stallen.*

Naar aanleiding van de uitkomst voor dit onderzoek is een sanering van het plangebied gestart. Hiertoe is een saneringsplan opgesteld (zie bijlage, SMV-Milieu, projectnummer S8354, 16 mei 2019).

Aan de hand van dit rapport is de sanering uitgevoerd en gereed gemeld bij de gemeente Berg en Dal (gereedmelding 06-09-2019). De werkzaamheden met betrekking tot de sanering zijn uitgevoerd conform de BRL7000 "Uitvoering van (water)-bodemsaneringen en ingrepen in de waterbodem". De verontreiniging is ontgraven en afgevoerd, putbodem en wanden zijn schoon bevonden naar aanleiding van de analyses.

Als afsluiten van de sanering is een Evaluatierapport bodemsanering opgesteld (projectnummer S8354, 02-11-2019). De conclusies van dit rapport zijn als volgt:

Grondsanering

De saneringswerkzaamheden van de verontreinigde grond zijn in de periode van 19 t/m 30 augustus 2019 uitgevoerd.

Na de ontgraving zijn alle putbodem en putwanden bemonsterd. De eindbemonstering van de grond is geschied conform protocol 6001 "Milieukundige begeleiding landbodemsanering met conventionele methoden". Alle genomen controlemonsters van de putbodem en putwanden voldoen aan de terugsaneerwaarde (Achtergrondwaarde).

De grondsanering is uitgevoerd conform de uitgangspunten en randvoorwaarden zoals opgenomen in het saneringsplan. Op basis van de resultaten kan worden geconcludeerd dat de sterke grondverontreiniging met minerale olie en aromaten in de grond voldoende is gesaneerd. Tevens is de lichte asbestverontreiniging in zijn geheel gesaneerd.

Grondwatersanering (IN BEWERKING)

De grondwaterverontreiniging is stabiel als de analyseresultaten van tenminste twee achtereenvolgende metingen lager zijn dan de saneringsdoelstelling (Achtergrondwaarde).

De grondwatermonsters voldoen nog niet aan de gestelde saneringsdoelstelling (Achtergrondwaarde). Hierbij zijn in het grondwater van de peilbuizen slechts licht verhoogde gehalten aan minerale olie en aromaten aangetoond. Derhalve is de grondwatersanering nog niet afgerond en zal het grondwater aanvullend worden gesaneerd.

Uit het voorgaande blijkt dat er sprake is van een verdere sanering van het grondwater. Deze loopt nog. Het is aannemelijk dat bodemsanering voor de bouw van de woningen afgerond is. Na afronding van de sanering is de bodemkwaliteit voldoende voor de realisatie van de woningen.

4.1.3

Lucht

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regeling rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer. Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een plan draagt ‘niet in betekende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een plan past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een plan niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een plan is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂).

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. Voor woningen gelden de volgende getalsmatige grenzen:

Tabel 1

Grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂)

	Minimaal 1 ontsluitingsweg	Minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1.500	3.000

Blijkens de ‘Regeling niet in betekende mate’ is er geen onderzoek nodig voor woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat. In onderhavig plan is enkel sprake van twee woningen, verdere toetsing is niet noodzakelijk.

Goed woon en leefklimaat

Het RIVM maakt jaarlijks kaarten met grootschalige concentraties (in vaktermen GCN) en deposities (GDN) in Nederland in het kader van natuur- en milieubeleid. De kaarten zijn gebaseerd op een combinatie van modelberekeningen en metingen en zijn bedoeld voor het geven van een grootschalig beeld van de luchtkwaliteit en depositie in Nederland zowel voor jaren in het verleden als in de toekomst.

Ter hoogte van het plangebied gelden voor het jaar 2020 de volgende waarden:

- ▶ Fijn stof 17,83 µg/m³ (grenswaarde 40 µg/m³ jaargemiddelde)
- ▶ Stikstof 12,25 µg/m³ (grenswaarde 40 µg/m³ jaargemiddelde)

Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende voor een goed woon- en leefklimaat.

4.1.4

Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en het Activiteiten besluit milieubeheer vormen het toetsingskader bij vergunningverlening voor geur veroorzaakt door dierenverblijven van veehouderijen. Indirect hebben de Wgv en het Activiteitenbesluit ook consequenties voor de ruimtelijke ordening, dit wordt wel de omgekeerde werking genoemd. Van belang is dat door ontwikkelingen in het voorliggende plan geen belemmeringen ontstaan voor de omliggende (agrarische) bedrijven en de bedrijfsontwikkeling van deze bedrijven.

De gemeente Berg en Dal heeft met betrekking tot het aspect geur de “Verordening geurhinder en veehouderij 2017” vastgesteld. Voor zowel de beoordeling op de mogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven als mede het leefklimaat ter plaatse, dient van deze Verordening gebruik gemaakt te worden.

Met betrekking tot omliggende agrarische bedrijven is het melkveebedrijf aan de Cranenburgsestraat 49 te Groesbeek het dichtstbij gelegen. Geur

gevoelige objecten moeten op minimaal 25 meter afstand te liggen van dit bedrijf. In de beoogde situatie zullen de nieuwe woningen op ca. 75 meter afstand komen te liggen ten opzichte van de dierverblijven. De afstand tussen de rand van het bouwvlak van dit bedrijf en de dichtstbijzijnde woning bedraagt minimaal 25 meter. Hiermee wordt het bedrijf niet in uitbreidingsmogelijkheden belemmerd en liggen de nieuwe woningen aan de minimaal gestelde afstand. Het bedrijf wordt niet in haar ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd.

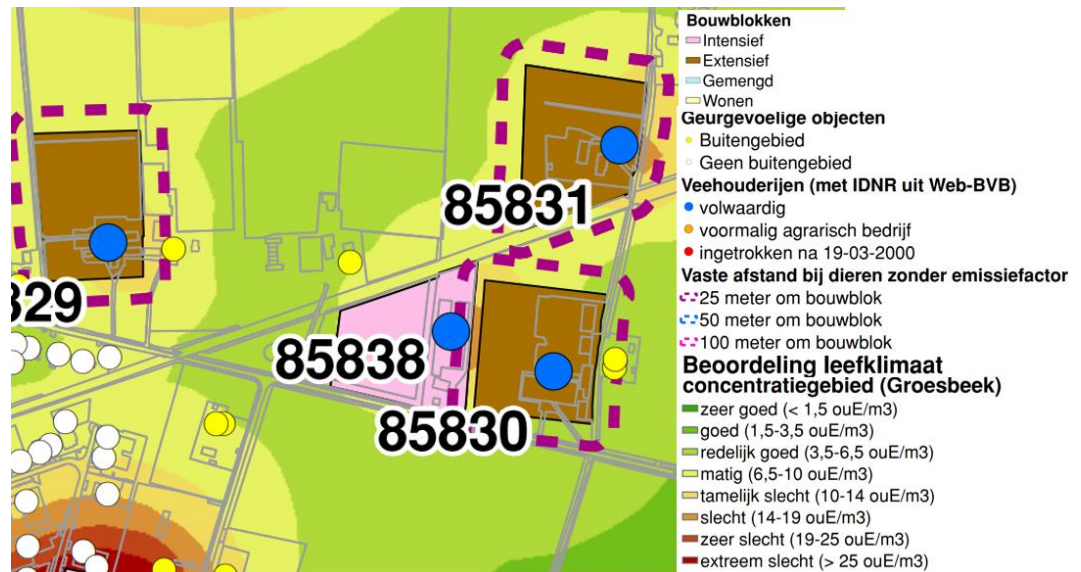
In de geurverordening is de locatie Cranenburgsestraat 51, op 60 meter gelegen van het plangebied, aangemerkt als zijnde een intensieve veehouderij. Deze locatie heeft nog een agrarische bestemming. Echter, voor de locatie geldt dat de vergunning in 2005 is ingetrokken. Binnen dit bouwvlak zijn geen agrarische activiteiten bekend dan wel gemeld bij het bevoegd gezag. Er is geen sprake meer van geuremissie vanuit deze locatie. Voorliggend plan wordt niet belemmerd door de locatie.

Tot slot is er nog de locatie Cranenburgsestraat 53 op 290 meter gelegen geldt het volgende. Volgens de geurverordening is betreft dit een veehouderij. Voor de locatie is een intrekkingsverzoek gedaan voor het gehele veebestand (29-06-2001). In het vigerende bestemmingsplan geldt voor dit perceel een woonbestemming. Deze locatie vormt hiermee geen belemmering voor de ontwikkeling van de woningen.

Anderzijds dient gekeken te worden naar het woon- en leefklimaat op onderhavige locatie. Hiervoor is mede bepalend de achtergrondbelasting. Conform de vastgestelde kaart "Huidige achtergrondbelasting gemeente Berg en Dal" is het leefklimaat op de planlocatie momenteel 'matig'. Echter is dit gebaseerd op de in werking zijnde intensieve veehouderij op de planlocatie. Deze veehouderij wordt gestaakt waardoor de bijbehorende geuruitstoot komt te vervallen. Geconcludeerd kan worden dat na beëindiging van de veehouderij het leefklimaat op de planlocatie 'goed' tot 'zeer goed' zal zijn. Het aspect geur is daarmee geen belemmering en leidt tot een verbetering van het leefklimaat ter plaatse.

Figuur 9

Uitsnede kaart "Huidige achtergrondbelasting gemeente Berg en Dal"



4.1.5 Geluid

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er drie geluidsbronnen waarmee bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening gehouden dient te worden: wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai.

Wegverkeerslawaai

Voor de oprichting van de twee extra woningen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd met betrekking tot wegverkeerslawaai. Uit dit onderzoek blijkt dat het plan realiseerbaar is, indien de nieuwe woningen op 41 meter vanuit het hart van de Cranenburgsestraat worden gebouwd. Aan deze afstand zal worden voldaan. Het gehele akoestische onderzoek is bijgevoegd als bijlage.

Railverkeer

Op circa 86 meter van de Cranenburgsestraat 47a bevindt zich de spoorlijn Nijmegen – Kleve. Deze is echter niet meer als zodanig in gebruik. Het aspect railverkeer is geen belemmering voor het project.

Industrielawaai

In de omgeving bevinden zich geen bedrijven welke geluidsoverlast kunnen geven op de nieuw te realiseren woningen. Het dichtstbijzijnde bedrijf is gelegen op een afstand van meer dan 30 meter (kwekerij, richtafstand voor geluid bedraagt 30 meter). De afstand van de bestaande woning tot dit bedrijf blijft ongewijzigd. Met betrekking tot industrielawaai zijn er geen belemmeringen.

4.1.6 Externe veiligheid

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar gevaar leverende functies in of in de nabijheid van het plangebied. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten in beeld worden gebracht.

Het aspect externe veiligheid beschrijft risico's die ontstaan als gevolg van opslag van, of handelingen met, gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen of op transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing.

Voor bedrijven is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) van toepassing. In het kader van het Bevi komen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten bescherming toe ten aanzien van ongelukken met gevaarlijke stoffen.

Risicocontouren

Gemeente en provincie kunnen veiligheidsafstanden (plaatsgebonden risicocontour) en invloedsgebieden (groepsrisico) rond risicovolle inrichtingen of activiteiten (BEVI) bepalen op grond van berekende risico's. Binnen de veiligheidsafstanden (PR-contour) mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten liggen of komen te liggen. Binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit dient het groepsrisico nader te worden bepaald.

Een risicocontour (ofwel plaatsgebonden risico) geeft aan hoe groot in de omgeving de overlijdenskans is door een ongeval met een risicobron: binnen de contour is het risico groter, buiten de contour is het risico kleiner.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechte reeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het plaatsgebonden risico wordt gebruikt bij de toetsing of een risicovolle activiteit op een bepaalde plek mag plaatsvinden en wat in de directe omgeving ervan gebouwd mag worden. Uit de provinciale risicokaart blijkt dat het plangebied in geen enkele plaatsgebonden risicocontour is gelegen. Er worden derhalve geen grenswaarden overschreden.

Groepsrisico

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting,

leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi wordt verder een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld. De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

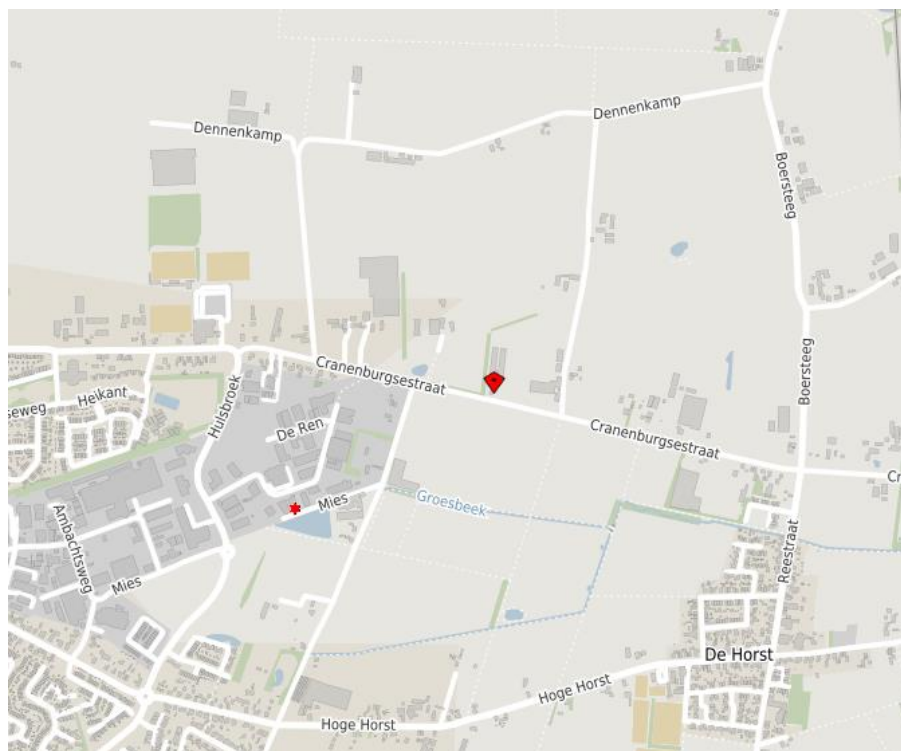
Onderstaand is de inrichting aan de Cranenburgsestraat 47a te Groesbeek binnen de risicokaart weergegeven. Hieruit blijkt dat het plangebied niet aangeduid wordt als risicovolle inrichting.

Daarnaast is het plangebied niet gelegen in risicocontouren (PR 10^{-6} contour en invloedsgebied) van inrichtingen, buisleidingen en transportroutes.

Ten aanzien van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen.

Figuur 10

Uitsnede risicokaart Nederland (planlocatie rode ruit)



4.2 WATER

Water verdient een belangrijke plek in de ruimtelijke planvorming. Vanwege dit belang moeten bij de locatiekeuze, de (her)inrichting en het beheer van nieuwe ruimtelijke functies de relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen.

Het doel van onderhavige paragraaf is een toelichting te geven op de waterhuishoudkundige aspecten van het plan en de benodigde informatie aan

te leveren met betrekking tot de toekomstige berging en afvoer van hemelwater.

Beleid waterschap Rivierenland

Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 Koers houden, kansen benutten bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen. Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

In onderhavige situatie is sprake van het herbestemmen van een agrarisch bedrijf. De sloop van de bedrijfsgebouwen zullen leiden tot een grote afname van het verhard oppervlak op de locatie. De nieuw te bouwen woningen zullen niet leiden tot een groter verhard oppervlak ten opzichte van de huidige situatie. In dit kader is dus sprake van hydrologisch neutraal ontwikkelen. Vanuit het waterschap is geen formele compensatie nodig. Vrijkomend hemelwater van de daken wordt opgevangen in een ondergrondse infiltratiekoffer. Een overschot is op eigen terrein te infiltreren.

Voor de afvoer van het huishoudelijk afvalwater van de nieuwe woningen wordt een aparte rioolaansluiting aangevraagd. Het aan te leggen riool zal op het bestaande gemeentelijk rioolstelsel worden aangesloten.

In de omgeving van de planlocatie loopt geen A-watergang.

4.3 NATUUR

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met eventuele ecologische waarden in of nabij het projectgebied. De voorgenomen ontwikkelingen mogen geen negatieve effecten hebben op de aanwezige beschermde soorten zoals aangewezen in de Wet natuurbescherming. Indien hiervan sprake is moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. Tevens mogen de ontwikkelingen geen negatieve effecten hebben op aangewezen gebieden zoals Natura2000-gebieden. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming.

4.3.1 Gebiedsbescherming

In Nederland is gebiedsbescherming geregeld middels de Wet natuurbescherming, waarin alle gebiedsbeschermende internationale afspraken en richtlijnen zijn geïmplementeerd. Met betrekking tot gebiedsbescherming is de situering ten opzichte van Natura2000-gebieden van belang.

Bij negatieve effecten kan onder andere gedacht worden aan: optische verstoring door het toevoegen van bebouwing, verlies van oppervlakte, verdroging of vernatting, vermessing en verzuring, verstoring door licht, geluid, trilling, en dergelijke.

Vanuit de locatie zal in de beoogde situatie niet langer sprake zijn van ammoniakemissie, dit gezien de intensieve veehouderij geheel wordt gestaakt. Dit leidt tot een vermindering van stikstofdepositie om omliggende beschermde natuurgebieden. Gezien de aard van de ontwikkeling (2 nieuwe woningen) en de afstand tot beschermde gebieden (1,5 km) zal het voorgenomen initiatief op deze locatie ook anderszins niet leiden tot negatieve effecten op de gebiedsbescherming. Concluderend kan gesteld worden dat de functieverandering van een agrarisch bedrijf naar wonen op onderhavige locatie, niet zal leiden tot significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura2000-gebieden en Beschermde natuurmonumenten in de omgeving.



Natuurnetwerk Nederland

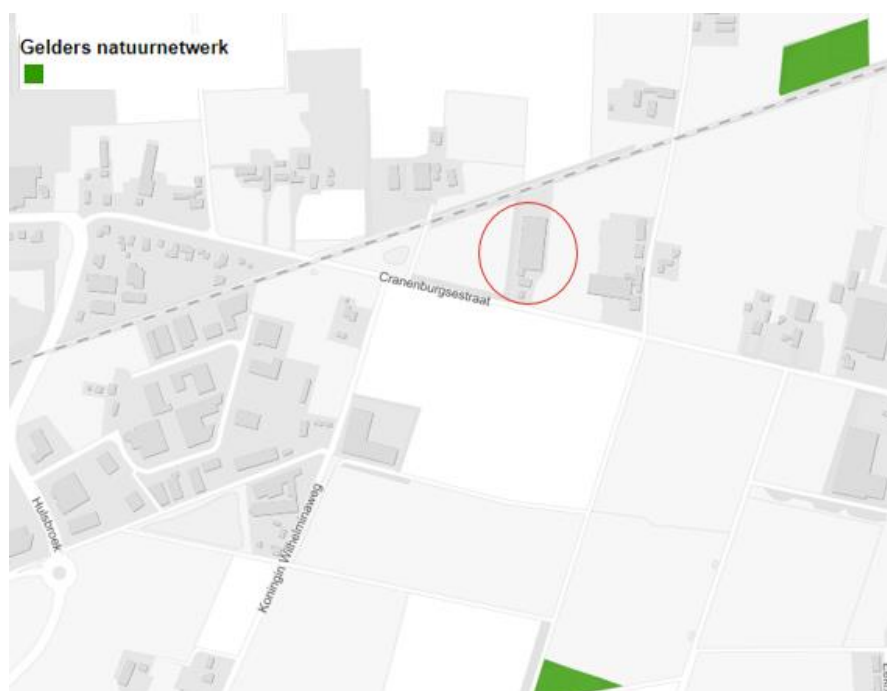
Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voorheen: ecologische hoofdstructuur (EHS) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter)nationaal belang. Het doel van het NNN-beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. Voor het Natuurnetwerk Nederland geldt op basis van het Rijksbeleid (Structuurvisie Infrastruc-

tuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. Dit betekent dat (nieuwe) plannen, projecten of handelingen niet zijn toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten.

De locatie Cranenburgsestraat 47a is op een afstand van ca. 375 meter gelegen van het Gelders Natuurnetwerk. De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot versnippering of oppervlakteverlies van het groen. Het aspect natuur is geen belemmering voor het voorgenomen initiatief.

Figuur 11

Ligging planlocatie t.o.v. Gelders natuurnetwerk



4.3.2

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust te worden gelaten.

Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

Voor de locatie is een quick scan flora en fauna uitgevoerd. Deze is bijgevoegd als bijlage. Uit de quick scan blijkt dat het voornemen naar verwachting geen effect zal hebben op beschermde soorten. Binnen het plangebied komen geen beschermde dier- en plantensoorten voor.

Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instandhouding

van beschermde dier- en plansoorten. Lokaal zullen niet specifiek beschermde diersoorten uit het plangebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop. Voor eventuele aanwezige soorten is in de omgeving voldoende vervangende biotoop aanwezig.

Uit het onderzoek blijkt dat de werkzaamheden binnen het plangebied geen significant negatief effect hebben op de natuurwaarden binnen het plangebied. Omdat er verwacht wordt dat geen strikt beschermde flora en fauna in het plangebied verblijven, zal de ingreep geen negatief effect hebben op deze soorten en hun omgeving. Voor het merendeel van de aanwezige of te verwachten beschermde soorten zijn de effecten gering.

Voor aanvang van de werkzaamheden binnen het plangebied, dient derhalve geen ontheffing voor strikt beschermde soorten aangevraagd te worden. Om te voorkomen dat tijdens de sloopwerkzaamheden eventuele verblijfplaatsen of nesten van algemeen voorkomende soorten worden beschadigd of vernietigd, zullen de sloopwerkzaamheden zo veel mogelijk in het najaar uitgevoerd worden. De werkzaamheden brengen het voortbestaan van deze algemene soorten echter niet in gevaar. Een ontheffing of eventuele compensatie is hier niet van toepassing.

Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling van de locatie geen onevenredige nadelige gevolgen zal hebben voor natuurwaarden.

4.4 **CULTUURHISTORIE**

Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van ruimtelijke plannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden. Cultuurhistorisch erfgoed moet worden beschermd. Het gaat dan om erfgoed in brede zin; in cultuurlandschappelijke, stedenbouwkundige en bouwhistorische betekenis. Voorgaande is sinds 1 juli 2016 vastgelegd in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals die in de oude wetten en regelingen golden blijven gehandhaafd.

Uit de cultuurhistorische kaart van de provincie Gelderland blijkt dat het plangebied geen cultuurhistorische waarde heeft.

Figuur 12

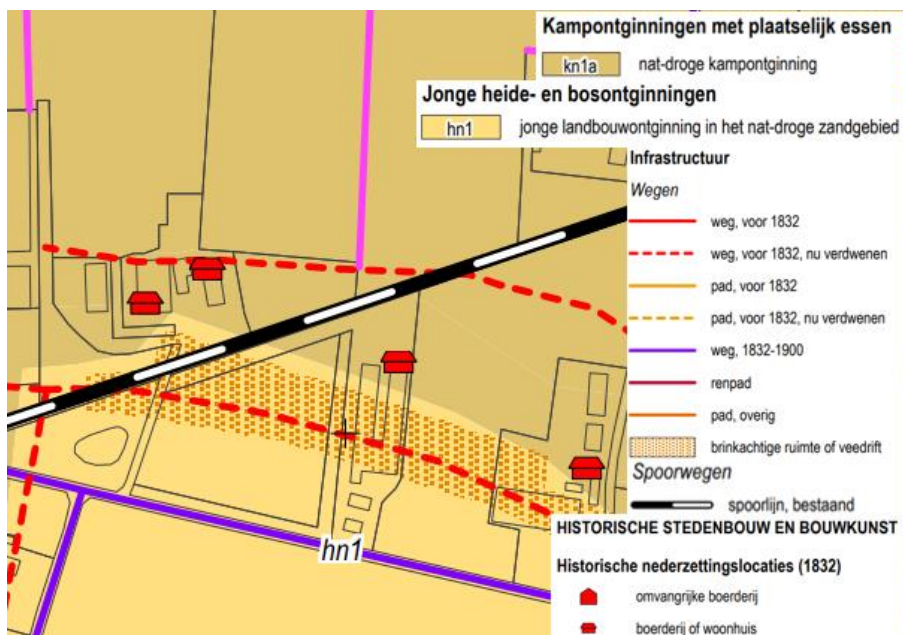
Ligging binnen cultuurhistorische waardenkaart Gelderland



Naast de provinciale cultuurhistorische waardenkaart heeft Groesbeek ook een cultuurhistorische waardenkaart. Conform deze kaart is de locatie gelegen binnen jonge landsbouwontginning in het nat-droge zandgebied. Het achterste gedeelte van het perceel is gelegen in nat-droge kampongtinging. Het voorgenomen plan zal niet leiden tot negatieve effecten met betrekking tot cultuurhistorie.

Figuur 13

Ligging binnen cultuurhistorische waardenkaart Groesbeek



Concluderend kan gesteld worden dat de cultuurhistorische waarden niet in het geding zijn met onderhavig plan.

4.5 ARCHEOLOGIE

Op grond van het Verdrag van Malta en de daaruit vloeiende Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), dient bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met bekende archeologische waarden en de te verwachten archeologische waarden. Het

uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen.

De locatie heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde'. Voor het bouwen van bouwwerken groter dan 100 m² dient een rapport te worden overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden zijn vastgesteld. Deze bestemming blijft behouden en wordt overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

Voor de aanvraag Omgevingsvergunning (bouwen) van de nieuwe woning(en), zal een archeologisch rapport voorgelegd worden bij de gemeente.

Mochten er bij toekomstige werkzaamheden archeologische relict(en) of grondsporen worden gevonden op de locatie, dan zal dit – in overeenstemming met de wettelijke meldingsplicht ex artikel 5.10 van de Erfgoedwet – zo spoedig mogelijk worden gemeld bij Onze minister.

4.6 **LANDSCHAP**

Voor de beoogde situatie is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, welk als bijlage is bijgevoegd.

Het plan omvat de staking van het agrarische bedrijf, de stallen zullen worden gesloopt en er zullen twee bouwkavels ten behoeve van nieuwe woningen komen. De halfverhardingen ten noorden en oosten van de stallen zullen worden verwijderd.

De omgeving van de woningen is te benutten als tuinzone. De woningen zullen worden ontsloten via een inrit en oprit aan de oostkant van het plangebied. De oprit aan de oostkant zal tevens als toegang voor het weide herin te richten gebied ter hoogte van de huidige stallen worden benut. Het gebied tussen de kavels is te beschouwen als het omsloten en verbindende erf. De materialen van het omsloten erf en de oprit zijn verschillen.

Ter hoogte van de overgang van de oprit naar het omsloten erf is voorzien in een keerpunt voor vrachtverkeer (bijvoorbeeld voor hulpdiensten en vuilafvoer). Bij de keuzes betreffende de verharding is rekening gehouden met de hier uit voortkomende belasting.

Bewoners parkeren de eigen voertuigen op eigen grond. De oprit takt aan op het omsloten erf. Per erf is op eigen grond te voorzien in twee parkeerplaatsen voor gasten. Tijdens incidentele bijzondere gelegenheden parkeren bezoekers op het omsloten erf of langs de inrit.

Figuur 14

Indeling erf (afbeelding afkomstig van landschappelijk inpassingsplan)

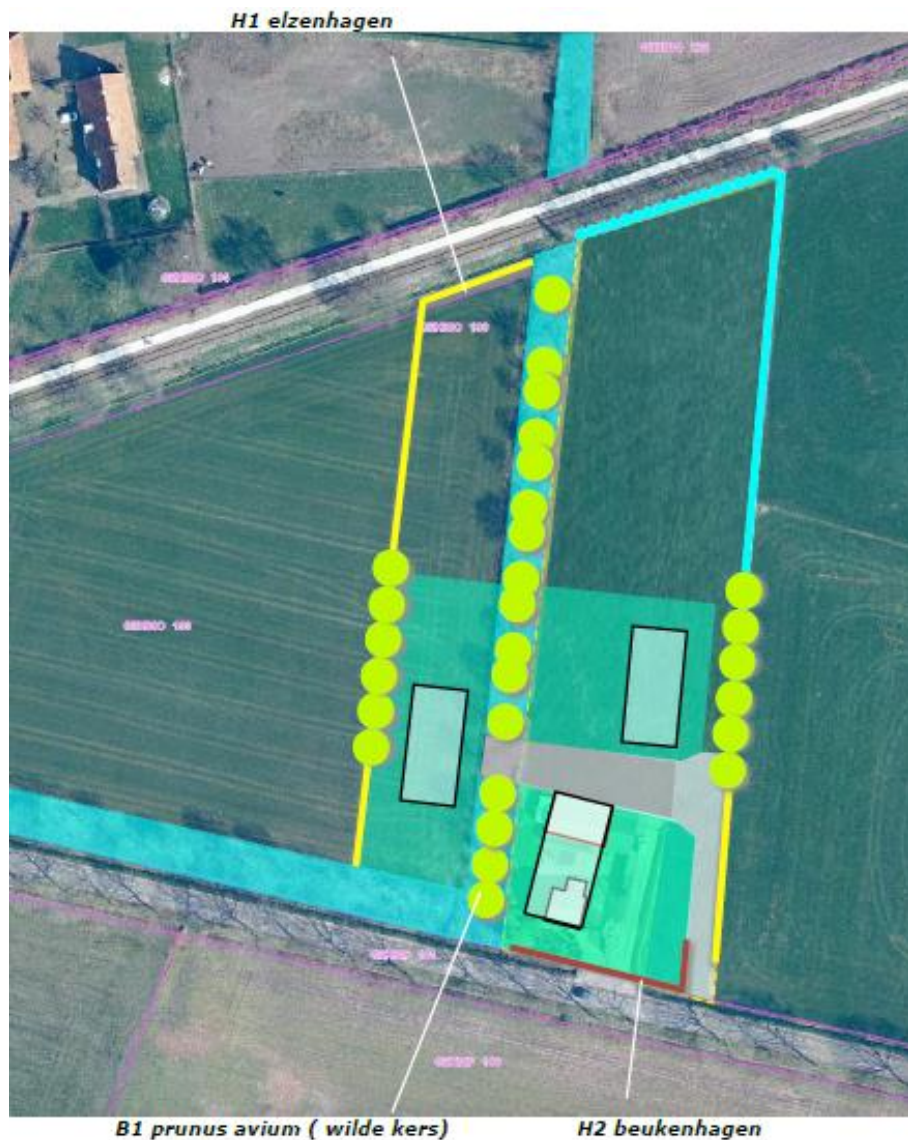


In het kader van herontwikkeling zullen noord-zuid gericht verkavelingsstructuren worden versterkt door de instandhouding van aanwezige hagen en de aanplant van nieuwe hagen. Samen vormen de hagen een ruimtelijk en ecologische structuren versterkend raamwerk. De elzenhagen aan de oostkant van het plangebied zijn te behouden. Aan de westkant en straatkant zijn nieuwe hagen aan te planten.

De aanwezige groensingel toont een goed ontwikkelde struiklaag. Het boombestand is niet overal even sterk ontwikkeld. Het boombestand van de singel zal versterkt worden. Op grond van de ligging en kenmerken van de context is gekozen voor de toepassing van elzenhagen aan de veldkanten, beukenhagen aan de straatkant en de toepassing van één karakteristieke boomsoort. Onderstaand is het gehele beplantingsplan weergegeven.

Figuur 15

Bepantingsplan (afbeelding afkomstig van landschappelijk inpassingsplan)



Het voorgenomen initiatief is passend binnen de omgeving middels uitvoering van het landschappelijk inpassingsplan.

4.7 **MOBILITEIT**

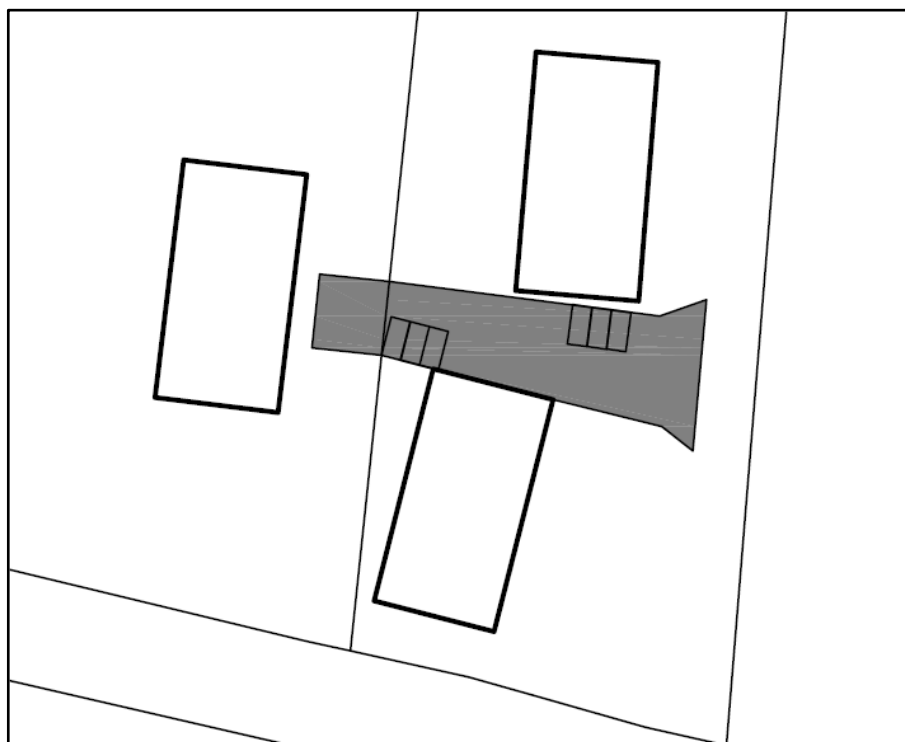
Het beëindigen van het agrarisch bedrijf leidt tot een aanzienlijke afname van het aantal (mogelijke) verkeersbewegingen. Zo is er geen sprake meer van o.a. de aan- en afvoer van dieren, aanvoer van veevoeder en afvoer van mest. Met de omzetting van de bestemming behoort dit ook zeker niet meer tot de mogelijkheden. Dit heeft dus een gunstig effect.

Conform de 'Integrale mobiliteitsvisie gemeente Berg en Dal 2016-2026', dient voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen de parkeervraag bepaald te worden aan de hand van de richtlijnen en kencijfers uit de publicatie 317 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van het CROW of recenter indien beschikbaar.

Het parkeren ten behoeve van de woningen kan zonder problemen plaats vinden op het eigen terrein. Voor vrijstaande koopwoningen in niet stedelijk gebied, buitengebied, dient uitgegaan te worden van minimaal 2,0 parkeerplaatsen per woning en 0,3 parkeerplaatsen voor een aandeel bezoekers. Per nieuwe woning worden een tweetal parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarnaast is er langs de oprit naar de woningen voldoende plaats om (incidenteel) te parkeren voor bezoekers. Er is bij de uitwerking ook rekening gehouden met vrachtwagens, zodat deze binnen het plangebied kunnen keren. Zie ook onderstaande figuur. Het grijg gearceerde deel kan benut worden door de incidentele bezoeker en is naast de twee parkeerplaatsen die bij iedere woning gerealiseerd worden. Indicaties zijn er 6 parkeerplaatsen ingetekend in op het gezamenlijke midden terrein.

Figuur 16

Parkeerruimte in bestemmingsplan



Het aspect verkeer en parkeren zal geen belemmering opleveren.

4.8 FEITELIJKE BELEMMERINGEN

Indien sprake zal zijn van grondverzet zal een zogenaamde Klic-melding plaatsvinden om duidelijkheid te verkrijgen over de eventueel aanwezige kabels en leidingen. Vooralsnog zijn geen problemen voorzien aangezien er geen uitbreiding dan wel sloop van bebouwing plaats vindt.

5

JURIDISCHE OPZET

5.1 OPBOUW

Voorliggend plan bestaat uit een toelichting, verbeelding en planregels. De verbeelding en de regels vormen de juridische basis van het plan. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsook de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met de daarbij horende specifieke aanduiding voorwaardelijke verplichtingen. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De toelichting heeft geen juridische status, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan alsmede bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

5.2 HERZIENING

Onderhavig plan heeft betrekking op het toestaan van twee extra woningen binnen de bestemming 'Wonen' van een voormalig agrarische bedrijfslocatie. Hiertoe wordt 2.550 m² bedrijfsbebouwing gesloopt.

Het plan beschreven in hoofdstuk 2 is in hoofdstuk 3 getoetst aan de huidige beleidskaders. De plannen passen zowel binnen het Rijks-, als provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 is de ontwikkeling getoetst aan de ruimtelijke- en milieu hygiënische aspecten. Uit voorliggende onderbouwing kan geconcludeerd worden dat, vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, het voorgenomen plan aanvaardbaar is overwegende dat:

- ▶ Het project past binnen de vigerende beleidskaders van het Rijk, provincie en gemeente;
- ▶ Er geen ruimtelijke of milieu hygiënische knelpunten naar voren zijn gekomen die belemmerend zijn;
- ▶ De waterhuishoudkundige belangen voldoende gewaarborgd zijn;
- ▶ De economische uitvoerbaarheid van het project gewaarborgd is.

De gemeente Berg en Dal kan instemmen met het voorgenomen initiatief en de bestemmingen inclusief de specifieke aanduiding voorwaardelijke verplichtingen.

Voor het wijzigingsplan is aangesloten op de systematiek van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Groesbeek'. De regels zijn echter toegespitst op de gewenste omzetting, bebouwing en landschappelijke inrichting.



6

UITVOERBAARHEID

6.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In deze situatie is er sprake van een particulier initiatief, waarbij de gemeente alleen medewerking verleent door middel van het volgen van de benodigde procedure. De kosten die verbonden zijn aan deze procedure zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

6.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Het bestemmingsplan wordt conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Het plan heeft van 13 december tot en met 17 januari ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.